



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem JUDr. Tomášem Bělohávkem ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků** [redacted]  
[redacted]  
sídlem ul. [redacted]  
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem  
sídlem Berounská 107, 270 61 Lány

proti  
žalovanému: **Mgr. M.** [redacted] **P.** [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátem Mgr. Václavem Strouhalem  
sídlem Třída Přátelství 1960, 397 01 Písek

**o zaplacení 59 569 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

**I Zamítá** se žaloba, kterou se žalobce domáhá zaplacení:

- a. částky 9 238 Kč, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 719 Kč od 1.10.2013 do zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 4 894 Kč od 1.11.2013 do 31.7.2014, se zákonným úrokem z prodlení z částky 4 081 Kč od 1.8.2014 do zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 719 Kč od 1.12.2013 do zaplacení a se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 719 Kč od 1.1.2014 do zaplacení;
- b. částky 1 149 Kč, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 130 Kč od 1.3.2014 do zaplacení;
- c. částky 14 022 Kč, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 149 Kč od 1.2.2015 do zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 149 Kč od 1.3.2015 do zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 149 Kč od 1.4.2015 do

zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 149 Kč od 1.5.2015 do  
zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 149 Kč od 1.6.2015 do  
zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 149 Kč od 1.7.2015 do  
zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 188 Kč od 1.8.2015 do  
zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 188 Kč od 1.9.2015 do  
zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 188 Kč od 1.10.2015 do  
zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 188 Kč od 1.11.2015 do  
zaplacení, se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 188 Kč od 1.12.2015 do  
zaplacení a se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 188 Kč od 1.1.2016 do  
zaplacení;

- d. částky 23 762 Kč, spolu s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky 23 762 Kč za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, počínaje od 1.8.2015 do zaplacení;
- e. částky 11 398 Kč, se zákonným úrokem z prodlení z částky 11 398 Kč od 1.8.2016 do zaplacení.

**II** Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náhradu **nákladů řízení** ve výši 41 262,04 Kč k rukám právního zástupce do 3 dnů od právní moci rozsudku.

### O d ů v o d n ě n í

1. Žalobce se žalobou podanou dne 26.9.2016 domáhá po žalovaném úhradě dlužných částek, s tím že uvádí, žalobce je společenstvím vlastníků jednotek, vzniklým na základě zákona číslo 72/1994 Sb. a žalovaný je vlastníkem bytové jednotky číslo [REDAKCE] nacházející se v [REDAKCE] a příslušejícímu podílu na společných částech domu a pozemku. Žalobce pak v žalobě uvádí, že žalovaný měl povinnost hradit v období od září 2013 měsíčně částku 4 894 Kč, z čehož čil příspěvek na správu domu a pozemku 1 149 Kč a zálohy na služby 3 745 Kč, přičemž v období září až prosince 2013 nehradil předepsané platby, takže mu vznikl dluh ve výši 9 238 Kč. Dále žalobce uvádí, že žalovaný měl povinnost platit v období od února 2014 měsíčně částku 4 894 Kč, a to stejného složení, s tím že v únoru tuto nezaplatil a dluží tak částku 1 149 Kč, dále žalobce tvrdí, že žalovaný v období ledna až prosince 2015 nehradil vůbec příspěvek na správu domu a pozemku ve výši 1 149 Kč měsíčně, takže mu za toto období vznikl dluh ve výši 6 894 Kč, a pokud jde o leden až červen 2015 a dále, nehradil vůbec příspěvek na správu domu a pozemku ve výši 1 188 Kč měsíčně za měsíc červenec až prosinec 2015, takže mu za toto období vznikl dluh ve výši 7 128 Kč. Celkem tak žalovaný dluží za období ledna až prosince 2015 příspěvek na správu domu a pozemku ve výši 14 022 Kč. Žalobce dále uvádí, že provedl v souladu s článkem 18 odstavec 2 stanov vyúčtování záloh za úhradu za služby, podle kterého je doplatek vyplývající z vyúčtování splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, tj. do 31. 7. daného měsíce. Na základě vyúčtování za rok 2014 včetně opravného vyúčtování za tento rok pak má žalovaný dlužit žalobci 20 762 Kč a za rok 2015 pak částku 11 398 Kč.

2. Na jednání konaném dne 8.7.2019 pak byl žalobce soudem vyzván ve smyslu §118a odstavec 1 a 3 o.s.ř. k tomu, aby doplnil relevantní skutková tvrzení, z čeho konkrétně sestávají žalované částky ve výši 9 238 Kč za období září až prosinec 2013, dále 1 149 Kč za období února 2014, dále 6 894 Kč za období ledna až července 2015, dále 7 128 Kč za období srpna až prosince 2015, dále částka 23 762 Kč jakožto vyúčtování za rok 2014 a částka 11 389 Kč jakožto vyúčtování za rok 2015. S tím, že byl soudem vyzván zejména k tomu, aby přesně specifikoval jakého období se týkají a z čeho konkrétně tyto souhrnné dlužné platby sestávají a mají-li více složek, potom aby žalobce uvedl, na jakou část žalovaný hradil a jak takovouto úhradu žalobce použil. Žalobce byl rovněž vyzván k tomu, aby doplnil, kým a kdy byla schválena příslušná výše

nárokovaných plateb, zejména pokud jde o rozhodnutí shromáždění o výši záloh a plateb spojených se správou domu a pozemku, a dále kdy shromáždění přijalo rozhodnutí o schválení vyúčtování za roky 2014 a 2015 a jakým způsobem bylo toto zohledněno v rámci vyúčtování. Žalobce na toto podání soudu nereagoval a požadovaná skutková tvrzení a důkazní návrhy soudu nedoplnil.

3. Žalovaný se ve věci vyjádřil, zejména pak podáním ze dne 11.12.2019, ve kterém uvádí, že od září roku 2013 do konce roku 2015 hradí měsíčně částku 3 175 Kč, a to na základě předpisu pravidelných měsíčních plateb z 15.9.2008, když tato částka sestává z položky 1 030 Kč jakožto příspěvku na správu domu a pozemku, a částky 2 145 Kč jakožto zálohy na poskytované služby, s tím že žalovaný uvádí, že na tomto se nic nezměnilo a že mu nikdy nebylo doručeno rozhodnutí příslušných orgánů o tom, že by došlo ke zvýšení těchto plateb. Žalovaný pak provádí rozbor tvrzených dlužných plateb s tím, že uvádí, že se snažil z podání žalobce zjistit přesná skutková tvrzení, nicméně o těchto se může pouze dohadovat a k těmto se aspoň ve fázi, tak jak se mu je podařilo identifikovat, vyjadřuje. Žalovaný dále uvádí, že má přeplatek za žalobcem na službách za rok 2013 ve výši 24 904 Kč, který byl částečně použit již v předchozím řízení, nicméně zůstal nadále aktuálním ve výši 16 433 Kč a tento používá ke své procesní obraně. Pokud jde o vyúčtování, pak žalovaný uvádí, že namítá jejich rozpor s ustanoveními § 7 zákona číslo 67/2013 Sb., když uvádí, že postup žalobce v rámci těchto vyúčtování není zjistitelný a srozumitelný a žalovaný se tak nemůže jasně k těmto vyúčtováním vyjádřit. Má za to, že tato jsou učiněna v rozporu s tímto právním předpisem, a proto pak nemůžou přivodit splatnost doplatku či nedoplatku, přičemž odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu [redacted] zejména tedy namítá, že obě vyúčtování neuvádí rozpis záloh tak, aby bylo patrné, jak je žalobce rozúčtoval a jakým způsobem k jejich výši dospěl. Žalovaný pak s odkazem na §13 zákona číslo 67/2013 Sb. uvádí, že mu do dnešního dne nebylo vyúčtováno řádné vyúčtování za rok 2014, čímž žalovanému vznikl nárok na smluvní pokutu, kterou rovněž pro případ, že by soud měl žalobou tvrzené nároky za odůvodněné, započítává na svoje pohledávky způsobem, který v tomto podání specifikuje. Ohledně vyúčtování za rok 2015 žalovaný namítá totéž, tedy že bylo vypracováno v rozporu se zákonem číslo 67/2013 Sb. a že mu rovněž do dnešního dne nebylo řádně doručeno a že mu vzniká nárok na smluvní pokutu ve smyslu §13 tohoto zákona. Závěrem pak žalovaný odkazuje na to, že ohledně dlužných plateb za předchozí období rozhodoval již Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 8.10.2010 č.j. [redacted] s tím, že má za to, že závěry v tomto rozhodnutí přijaté jsou plně aplikovatelné i na tento případ.

4. Z výpisu z katastru nemovitostí pro KÚ [redacted] LV [redacted] a z nespomých tvrzení účastníků soud zjistil, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky číslo [redacted] nacházející se v k.ú. [redacted] a že jakožto vlastník této jednotky je členem žalobce tj. společenství vlastníků [redacted]

5. Soud má dále za prokázané, že mezi účastníky byl veden spor ohledně nedoplatku za období září 2011 až srpen 2013 a ohledně vyúčtování za roky 2011 a 2012, který byl veden Obvodním soudem pro Prahu 2 pod spisovou značkou [redacted] a ohledně nějž bylo rozhodnuto Městským soudem v Praze rozsudkem ze dne 8.10.2019, č.j. [redacted], z jehož závěrů soud v rámci tohoto řízení vycházel.

6. Z potvrzení o provedení transakce u mBank z účtu žalobce má soud za prokázané, že žalovaný hradil žalobci měsíčně částku ve výši 3 175 Kč, v období září 2013 až prosince 2015 s tím že úhrada nebyla provedena v měsíci říjnu 2013 a únoru 2014, když konkrétní platby byly realizovány v těchto dnech 20.9.2013, 20.11.2013, 20.12.2013, 20.1.2014, 20.3.2014, 18.4.2014, 20.5.2014, 20.6.2014, 18.7.2014, 20.8.2014, 20.9.2014, 20.10.2014, 19.12.2014, 30.12.2014, 20.1.2015, 20.2.2015, 20.3.2015, 20.4.2015, 20.5.2015, 19.6.2015, 20.7.2015, 20.8.2015, 18.9.2015, 20.10.2015, 20.11.2015, 18.12.2015.

7. Ze stanov Společenství vlastníků jednotek, které byly schváleny shromážděním vlastníků dne 20. 4. 2011, má soud za prokázané: Dle části třetí, orgány společenství, článek VI orgány

společenství jsou shromáždění, výbor společenství, kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění, domovní výbor, nebo domovník jako pomocný orgán, rozhodne-li o tom shromáždění. Dle článku VII stanov je shromáždění nejvyšším orgánem společenství a do jeho výlučné působnosti dle odst. 3 tohoto článku náleží rozhodování (písm. f/) ohledně výše příspěvku členů společenství na správu domu a pozemku, popř. o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené zejména v článku IV; a dále rozhodování (písm. g/) o výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi; a dále rozhodování (písm. h) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu; dále dle (písm. i/) vymáhání k plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství. Dále soud zjistil z článku VIII odstavec 9, že výbor jako výkonný orgán společenství zejména sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby (písm. g); a dále zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatku nebo přeplatku (písm. h). Z článku IX odstavec 4 písmene c) soud zjistil, že v případě, že by byl statutárním orgánem pověřený vlastník, pak by tento rozhodoval o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování za služby a z článku XV odstavec 2 (chybně označen jako 1.) soud zjistil, že člen společenství má povinnost vlastníka jednotky uvedenou v příslušném právním předpisu, zejména hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku (písm. b) a hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování (písm. c).

8. Z přehledu dlužných předpisů se započtením úhrad ke dni 19.9.2016 soud nečinil skutková zjištění významná pro tento spor, neboť toto obsahují pouze písemnou formu tvrzení žalobce o výši dluhu ve výši 9 238 Kč za období září 2013 až prosinec 2013 a o tvrzené výši penalizace za toto období ve výši 2 134 Kč, když z tohoto listinného důkazu není jednoznačně patrné, z čeho konkrétně dlužná částka sestává, zejména v jaké části se jedná o příspěvek na správu domu a pozemku a v jaké části se jedná o neuhrazené zálohy na služby.

9. Z výpisu dlužných úhrad za únor 2014 soud zjistil, že žalobce tímto žalovanému předepsal dlužné úhrady ve výši 1 149 Kč jakožto příspěvek vlastníka za 2/14 a z výpisu z ledna až prosince 2015 soud zjistil, že žalobce eviduje za žalovaným za období ledna až června nedoplatek ve výši 1 149 Kč měsíčně a za období července až prosince 2015 nedoplatek ve výši 1 188 měsíčně. Ani z těchto listin soud jednoznačně nezjistil, zda se jedná o dluh a příspěvku na správu domu a pozemku či o dluh na platby záloh na služby.

10. Z předpisu pravidelných měsíčních plateb člena ze dne 3.6.2013 soud zjistil, že žalobce zaslal žalovanému předpis pravidelných měsíčních plateb s platností od 1.7.2013 dne 2.7.2013, což je doloženo i navazujícími doklady o odeslání. Z předpisu pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1.7.2015 soud zjistil, že žalobce žalovanému odeslal tento dokument dne 25.6.2015 což je patrné i z navazujících dokladů o odeslání. Z obou těchto dokumentů ani z důkazů jiných soud nezjistil, že by žalobce žalovaného informoval o tom, kdy a jakým orgánem bylo o takto zasílaném zvýšení plateb rozhodnuto.

11. Z dokumentu nazvaného řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01-2014 do 12-2014 soud zjistil, že žalobce zaslal žalovanému toto vyúčtování dne 13.4.2015 a z prvního opravného vyúčtování zálohových plateb ze období od 01-2014 do 12-2014 soud zjistil, že žalobce zaslal žalovanému toto opravné vyúčtování dne 22.5.2015. Z obou těchto dokumentů je patrné, že žalobce při vyhotovování vyúčtování vycházel z předepsaných záloh a vypočtených nákladů, tedy že nezohledňoval skutečně placené zálohy. Toto je patrné z části označené jako rozdíl předepsaných záloh a vypočtených nákladů.

12. Z dokumentu nazvaného řádné vyúčtování zálohových plateb za období od 01-2015 do 12-2015 soud zjistil, že žalobce zaslal žalovanému tento dokument 8.4.2016. I z tohoto dokumentu soud zjistil, že žalobce při vypracování tohoto vyúčtování vyšel z předepsaných záloh

a vypočtených nákladů, nikoli ze skutečně vyúčtovaných záloh, a to stejně jako při vyúčtování v roce 2014.

13. Z předžalobní výzvy žalobce žalovanému z 26.8.2018 soud zjistil, že žalobce vyzval žalovaného před podáním žaloby k úhradě částky 73 409 Kč.

14. Soud na základě provedení dokazování učinil následující závěr o skutkovém stavu: Žalobce byl v žalovaném období vlastníkem předmětné bytové jednotky číslo [REDAKCE] nacházející se v [REDAKCE], žalobce pak byl z titulu vlastnictví této jednotky členem žalobce jakožto společenství vlastníků jednotek v předmětném domě. Žalobce hradil v období září roku 2013 až prosince roku 2015, což je pro tuto žalobu relevantní časové období, měsíčně částku ve výši 3 175 Kč, a to s výjimkou října roku 2013 a února roku 2014. Žalobce vycházel v rámci těchto svých plateb z předpisu pravidelných měsíčních plateb ze dne 15.9.2008, v rámci řízení však nebylo prokázáno, že by žalobce žalovanému někdy zaslal (seznámil jej) jakékoliv rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek, kterým by bylo rozhodnuto o výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, nebo výši záloh na úhradu za služby. Tento závěr se netýká jen žalobcem v žalobě tvrzených výši příspěvků a záloh, ale i předchozího období, z něhož vycházejí platby žalovaného. V rámci řízení dále bylo prokázáno, že žalobce zaslal žalovanému předpis pravidelných měsíčních plateb s účinností od 1.7.2013, a to dne 22.6.2015, a dále předpis pravidelných měsíčních plateb s účinností od 1.7.2015, a to dne 25.6.2015. V řízení naopak nebylo prokázáno, že by žalobce doručil žalovanému či tohoto jinak informoval o tom, že shromáždění vlastníků jednotek rozhodlo o změně výši příspěvků na správu domu a pozemku, či o výši záloh na služby, tak jak vyplývá z tohoto oznámení o změně plateb. V řízení bylo dále prokázáno, že žalobce doručil žalovanému vyúčtování zálohových plateb za rok 2014 a prvé opravné vyúčtování za rok 2014, a to dne 13.4.2015 a 22.5.2015, a dále doučtování zálohových plateb za rok 2015, a to dne 8.4.2016; z obou těchto vyúčtování se podává, že žalobce při jejich sestavování vycházel z předepsané výše záloh nikoli ze skutečně hrazených záloh žalovaným. Soud tak učinil závěr o skutkovém stavu korespondující se skutkovými zjištěními popsány výše. Z důkazů v řízení provedených byla učiněna skutková zjištění pro posouzení k důvodnosti k žalobou uplatněného nároku, jaký soud níže podává plně dostačující. Proto soud nehodnotil zbývající důkazy, které byly provedeny, zejména reklamace vyúčtování, a dále dokumenty dokládající interní evidenci žalobce ohledně dluhů žalovaného, když se jedná pouze o listinnou podobu žalobních tvrzení.

15. Soud posoudil předmětnou věc po právní stránce podle těchto ustanovení:

Podle § 9a zák. č. 72/1994 Sb. (ZoVB) je společenství oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k a) zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, b) pojištění domu, c) nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Podle odst. (2) je společenství oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Podle odst. (3) je společenství oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona.

Podle § 15 ZoVB jsou vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2 tohoto zákona). Podle odst. (2) k účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 tohoto zákona platí obdobně.

Podle § 1176 zák. č. 82/1998 Sb. (o.z.) vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

Podle § 1180 odst. 1 o.z. nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinností vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Podle § 1181 odst. 1 o.z. vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období. Podle odst. 2 není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.

16. Žalobce se podanou žalobou domáhá plnění za období počínaje zářím roku 2013 a konče prosincem roku 2015. S odkazem na výše uvedená zákonná ustanovení pak soud uzavírá, že práva a povinnosti žalovaného jakožto člena žalobce a žalobce jakožto společenství vlastníků jednotek, pokud jde o stanovení výše příspěvku členů na správu domu a pozemku a stanovení výše záloh za služby, se řídila v daném období ustanovením stanov ze dne 20.4.2011, konkrétně článkem VII odstavce 3 písmene f,) g) a h), kdy tuto výši příspěvku na správu domu a pozemku a výši záloh určuje svým rozhodnutím shromáždění společenství a v souladu se článkem XV odstavce 2 písmene b) a c) je žalovaný povinen hradit takto shromážděním stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené zálohy na úhradu služeb a nedoplatky vyplývající z vyúčtování společenství tj. žalobci. V návaznosti na výše citovanou zákonnou úpravu a ustanovení a ujednání obsažená ve stanovách žalobce je třeba zabývat se jednotlivými žalobními nároky. Soud dospěl k závěru, že žalobní tvrzení jsou dostatečně srozumitelná a určitá, tak aby mohla být projednána, nicméně dospěl k závěru, že je třeba doplnit skutková tvrzení a důkazní návrhy k nim ve smyslu §118a odstavce 1 a 3 o.s.ř., a proto v tomto smyslu žalobce na jednání konaném 8.7.2019 poučil s tím, že v případě nedoplnění skutkových tvrzení a navazujících důkazních návrhů se žalobce vystavuje riziku neunesení břemene tvrzení či břemene důkazního. Jak uvedeno výše žalobce na toto poučení nereagoval a skutková tvrzení ani důkazní návrhy nedoplnil.

17. Pokud jde, o první okruh požadavků, pak se žalobce domáhá nedoplatku za období září až prosince roku 2013, kdy z žalobních tvrzení vyplývá, že žalovaný má žalobci dlužit za září částku 1 719 Kč, za říjen částku 4 894 Kč, za listopad částku 4 081 Kč, za prosinec částku 1 719 Kč. Ohledně bližší specifikace tohoto nároku pak žalobce pouze uvedl, že povinnost žalovaného od září 2013 činila částku 4 894 Kč ve členění 1 149 Kč jakožto příspěvek na správu domu a pozemku a 3 745 Kč jakožto zálohy na služby. Dále se pak žalobce domáhá částky 1 149 Kč za únor roku 2014, když tvrdí, že tuto částku žalovaný dluží na příspěvku na správu domu a pozemku, a dále se domáhá částky 14 022 Kč, když žalobce tvrdí, že žalovaný dluží za leden až červen roku 2015 částku 6 x 1 149 Kč na příspěvku na správu domu a pozemku tj. celkem 6 894 Kč a částku 6 x 1 188 Kč za červenec až prosinec 2015, tj. 7 128 Kč jakožto částku na správu domu a pozemku. Ve světle výše uvedeného pak soud uzavírá, že žalobu v těchto žalobních požadavcích zamítl, a to z důvodu neunesení břemene tvrzení na straně žalobce. Důvodem je skutečnost, že veškerá žalobní tvrzení se soustředí na to, že v září roku 2013 a červenci roku 2015 došlo ke změně plateb, a to jak příspěvku na správu domu tak zálohových plateb v souvislosti s užíváním bytu žalovaného. Soud však nemá za dostatečně tvrzené ani skutečnosti týkající se odůvodněnosti původní výše plateb, které žalovaný pravidelně hradí, tj. plateb ve výši 3 175 Kč, které mají být hrazeny na základě předpisu pravidelných měsíčních plateb ze dne 15.9.2008. Žalovaný k tomuto pouze uvedl, že tuto částku dobrovolně

hradí, nicméně v rámci jednání sporoval, zda vůbec takto určené platby byly někdy řádně shromážděním schváleny, neboť ani rozhodnutí o schválení výše těchto plateb mu nebylo nikdy doručeno. Soud v tomto ohledu žalobce vyzýval ve smyslu §118a odstavec 1 a 3 o.s.ř. k doplnění žalobních tvrzení, v tomto rozsahu z čeho konkrétně sestává dlužná částka 9 238 Kč, 1 149 Kč a 14 022 Kč tvrzené jakožto dluh na zálohách, avšak žalobce tato tvrzení nedoplnil. Vzhledem k absenci doplnění těchto žalobních tvrzení pak soud nemohl na základě navržených důkazů posoudit ani odůvodněnost plateb ve výši 3 175 Kč, které žalovaný dobrovolně hradí od 15.9.2008. Nad rámec toho soud uvádí, že žalobce již vůbec nedoplnil skutková tvrzení k tomu, na základě jakých rozhodnutí shromáždění došlo k navýšení plateb od září roku 2013 resp. července roku 2015, a kdy takováto rozhodnutí měla být doručena žalovanému, když tuto skutečnost je třeba zásadně odlišovat od toho, kdy žalobce doručil žalovanému nový předpis plateb, neboť rozhodující skutečností je informování žalovaného o tom, že bylo rozhodnuto společenstvím o změně výši těchto plateb a doručení rozhodnutí v tomto smyslu, nikoli oznámení nové výše plateb. V návaznosti na to soud nepovažoval za relevantní ani skutečnost, že žalovaný neuhradil v měsíci říjnu 2013 a v únoru 2014 2 x částku 3 175 Kč, neboť nemá soud prokázané, že alespoň tato původní výše plateb byla žalobcem řádně určena, tedy nemohl soud dospět k závěru, že alespoň k této části byly žalobní požadavky určité tvrzeny a odůvodněny. Dále nad rámec uvedeného soud uvádí, že ze žalobních tvrzení je pouze částečně patrné, z čeho se má žalobou uplatněný dluh sestávat, když žalobce směšuje zálohy na platby, které jsou zúčtovatelné, tj. platby na služby, a platby na příspěvky na správu domu a pozemku, které zúčtovatelné nejsou. I sama tato skutečnost by byla důvodem pro zamítnutí žaloby v této části, neboť pro právní posouzení nároku je zcela zásadní rozlišení těchto dvou kategorií dlužných částek, když jedna podléhá pravidelnému vyúčtování, a v návaznosti je i možné ji žalovat dle ustálené judikatury pouze do doby, než měla být řádně vyúčtována, a druhá (tj. příspěvek na správu domu a pozemku) vyúčtování nepodléhá. S tím vším by pak souviselo vyhodnocení otázky tvrzení započtení na nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb, čímž se však soud při absenci skutkových tvrzení již nezabýval. Soud proto uzavírá, že pro neunesení břemene tvrzení žalobu v části nároku, kdy se žalobce domáhá částky 9 238 Kč za období 09-12/2013, dále částky 1 149 Kč za období 02/2014 a dále 14 022 Kč za období 01-12/2015 zamítl.

18. Pokud jde o druhou část resp. složku žalobních požadavků, pak se žalobce žalobou domáhá částky 23 762 Kč jakožto nedoplatku za vyúčtování za rok 2014 a částky 11 389 Kč jakožto nedoplatku za vyúčtování z roku 2015. Soud v tomto ohledu uzavírá, že vyúčtování a splatnost doplatku a nedoplatku se řídí §7 zákona 67/2013 Sb., když soud v tomto ohledu vyšel ze závěrů Městského soudu v Praze uvedené v rozsudku č.j. 15 Co 22/2019-434 ze dne 8.10.2019, ve kterých tento soud rozhodoval o obdobných nárocích žalobce, pouze za předcházející časové období. Žalobcem založená vyúčtování, jak za rok 2014, včetně prvního opravného vyúčtování, tak za rok 2015, vychází zcela výslovně z předepsané výše záloh a tuto vyúčtovávají ve vztahu k vypočteným nákladům. Obě tato vyúčtování tak nesplňují předpoklady §7 zákona 67/2013 Sb., když nevycházejí ze skutečné výše záloh, tak jak byly žalovaným skutečně hrazeny, ale z jejich předepsané výše (navíc nebylo ani dotvrzeno, že tato předepsaná výše byla řádně schválena a oznámena žalovanému). Soud proto uzavírá, že z provedených důkazů ohledně těchto vyúčtování vyplynulo, že žalobce nesplnil povinnost předložit žalovanému vyúčtování, které by splňovalo §7 zákona 67/2013 Sb. ve stanovené lhůtě, a z důvodů vadnosti těchto vyúčtování tak tyto nejsou s to přivodit splatnost nedoplatků, které z nich mají vyplývat. (s odkazem na výše citované rozhodnutí MSPH soud odkazuje rovněž na závěry obsažené v rozsudku NS sp. zn. 21 Cdo 803/2002, nebo sp. zn. 26 Cdo 4742/2010). Vzhledem k tomu, že žalobce nevyúčtoval řádně zálohové platby žalovanému za roky 2014 a 2015 a předložená vyúčtování tak nejsou s to přivodit splatnost tvrzených nedoplatků pak soud žalobu v části žalobního požadavku na úhradu 23 762 Kč jakožto nedoplatku za vyúčtování z roku 2014 a částky 11 389 Kč jakožto nedoplatku za vyúčtování za rok 2015 zamítl.

19. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 a § 151 odst. 1 o.s.ř., podle kterého účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přízná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. V souzeném případě byl žalovaný zcela úspěšný, proto má proti žalobci právo na náhradu nákladů řízení, v plné výši.

20. Žalovanému vznikly náklady právního zastoupení, které sestávají z:

- odměny za 9 účelně vynaložených úkonů právní služby po 3 500 Kč bez DPH (převzetí a příprava zastoupení; vyjádření ze dne 29.11.2016, 25.2.2019, 1.7.2019, a 12.12.2019; 4 x účast na UJ /11.12.2018, 28.5.2019, 1.7.2019 a 16.12.2019/; soud nepřiznal odměnu za porady s klientem, když tyto nebyly doloženy; dále za žádost o přerušování řízení, když nejde o podání ve věci samé a dále za jednoduché odpovědi soudu, že nedošlo k mimosoudní dohodě účastníků sporu) dle § 6 odst. 1, § 7, § 8 odst. 1 a § 11 AT; celkem 31 500 Kč bez DPH;
- paušální náhrada hotových výdajů právního zástupce za 9 úkonů právní služby dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu á 300,- Kč, tj. celkem 2 700 Kč bez DPH;
- 1x náhrada cestovného za soudní jednání konaná v roce 2018 za cestu vozidlem ze sídla právního zástupce do sídla soudu a zpět vždy za 214 km (cesta tam a zpět dle [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)), při spotřebě 4,2 litru NM/100 km + náhrada za promeškaný čas za každou cestu k soudu a zpět (tj. vždy 6 x ½ hod.; dle [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)) po 100 Kč dle § 14 advokátního tarifu – v celkové výši na jednu cestu 1 723,84 Kč bez DPH;
- 3x náhrada cestovného za soudní jednání konaná v roce 2019 za cestu vozidlem ze sídla právního zástupce do sídla soudu a zpět vždy za 214 km (cesta tam a zpět dle [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)), při spotřebě 4,2 litru NM/100 km + náhrada za promeškaný čas za každou cestu k soudu a zpět (tj. vždy 6 x ½ hod.; dle [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)) po 100 Kč dle § 14 advokátního tarifu – v celkové výši na jednu cestu 1 779,40 Kč bez DPH, tj. 3 cesty za 5 338,20 Kč bez DPH;
- právní zástupce žalované nedoložil registraci k DPH.

Tedy celkem 41 262,04 Kč bez DPH.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (exekuci).

Praha 16. prosince 2019

**JUDr. Tomáš Bělohlávek v. r.**

soudce